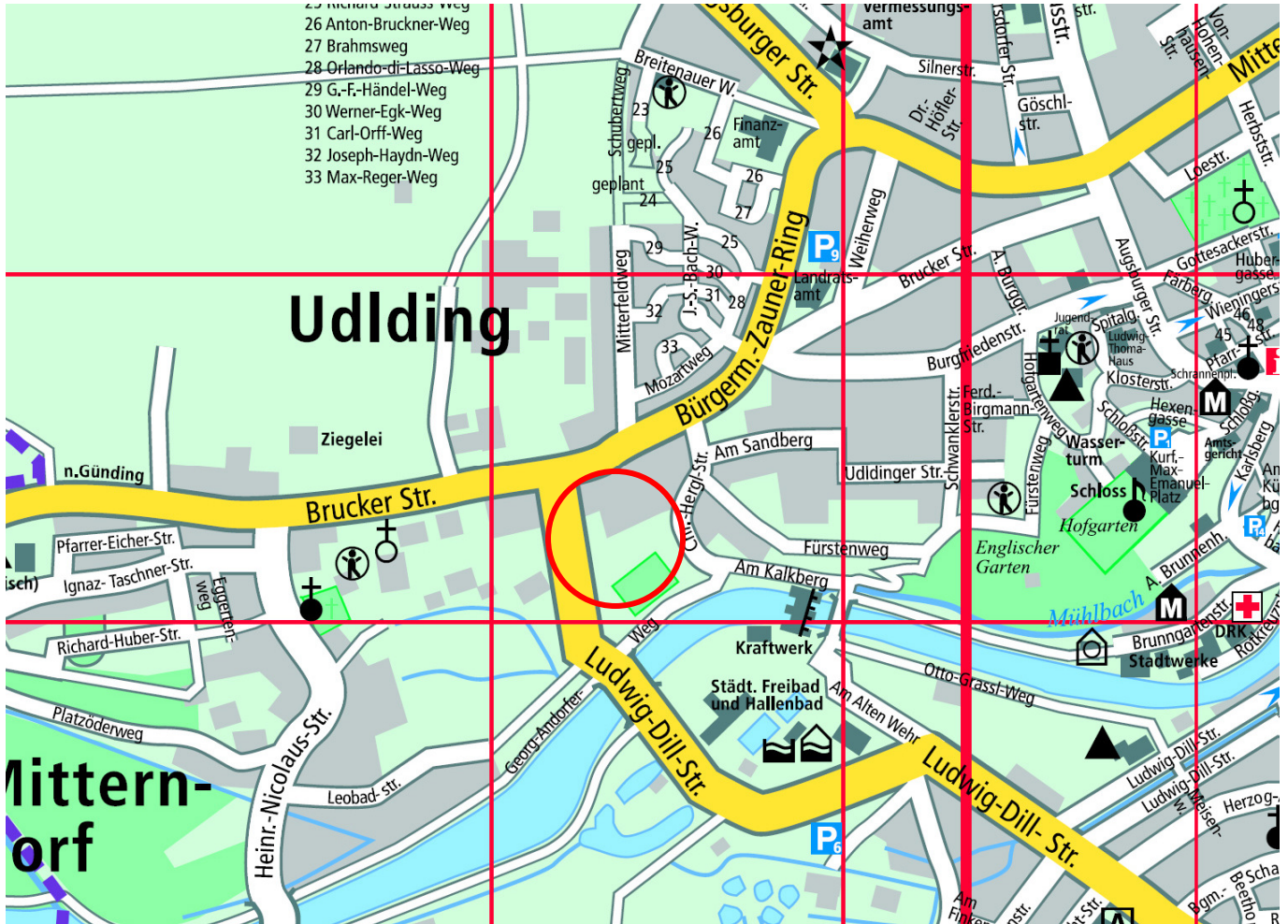




GROSSE KREISSTADT DACHAU



EINBEZIEHUNGSSATZUNG Nr. E-003 „Ludwig-Dill-Straße 78“

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHRENSHINWEISE.....	3
2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
3	LAGEPLAN	5
4	BEGRÜNDUNG	6
5	ANLAGEN ZUR NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	
	Plan B 1000: Bestand	
	Plan E 1000: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsmaßnahmen	

Satzung ausgefertigt am:

Dachau, den

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

1 VERFAHRENSHINWEISE

- 1.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 19.05.2009 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich "Ludwig-Dill-Straße 78" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung (Stand: 16.06.2009) wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB vom 28.02.2011 bis 28.03.2011 öffentlich ausgelegt.
- 1.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2011 die Einbeziehungssatzung für den Bereich "Ludwig-Dill-Straße 78" als Satzung beschlossen.

Dachau, den

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

-
- 1.4 Der Beschluss über die Einbeziehungssatzung nach § 10, Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Einbeziehungssatzung tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den

Peter Bürgel
Oberbürgermeister

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund §34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diese

EINBEZIEHUNGSSATZUNG.

2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

Die in beigefügtem Lageplan gekennzeichneten Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke, 1758, 1758/1, 1759 und 1759/1 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Fläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB.

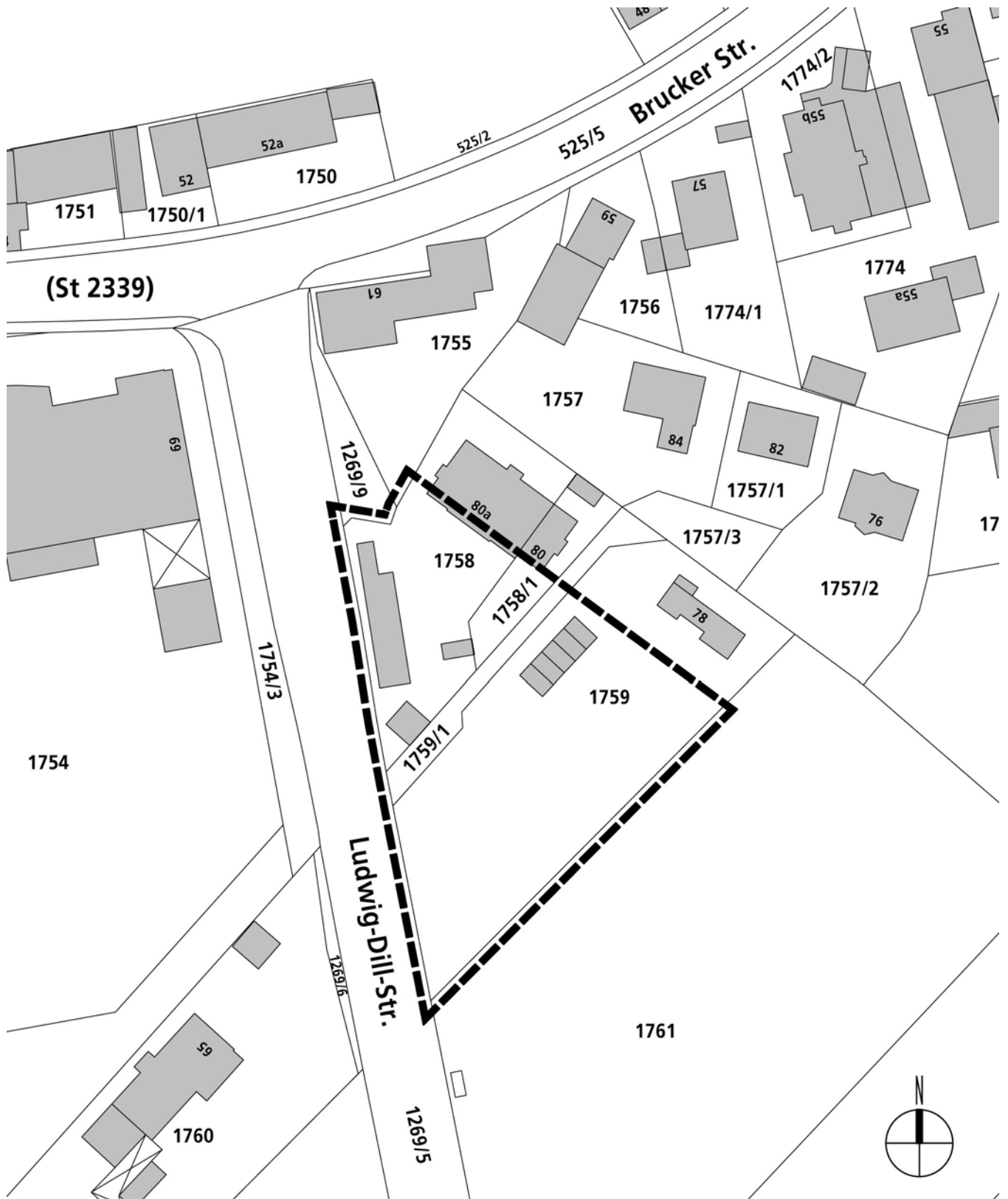
§ 3 Ortsrandeingrünung

Entlang der Südostgrenze des Geltungsbereichs ist eine 5 m breite Zone von Bebauung freizuhalten und zu begrünen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

3 LAGEPLAN



Nutzung der Daten aus dem Amtlichen Geoinformationssystem (GRUBIS) der Bayerischen Vermessungsverwaltung

LEGENDE

— — — — — räumlicher Geltungsbereich

Lageplan 1:1000
Planstand 16.06.2009

4 BEGRÜNDUNG

Anlass

Anlass der Planung ist ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage auf den Flurstücken 1759 und 1759/1 im Herbst 2008. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung entlang des Ampergrünzuges dar. Ihm wurde vom Bauausschuss in der Sitzung vom 09.12.2008 generell zugestimmt, mit der Maßgabe, dass für den südwestlichen Teil des Bauvorhabens zunächst die baurechtliche Grundlage zu schaffen ist. Deshalb wurde in gleicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Zur zügigeren Schaffung der baurechtlichen Grundlagen wird der Änderung des Flächennutzungsplanes nun diese Einbeziehungssatzung vorgeschaltet. Der Flächennutzungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend angepasst werden.



Luftbild (Stand: 2006) mit Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Grünfläche dargestellt.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist eine geordnete bauliche Abrundung des Quartiers zum südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Amperauen hin.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Prägung des Geltungsbereiches durch bauliche Nutzung im Geltungsbereich selbst sowie auf den angrenzenden Grundstücken Fl.-Nr. 1755, 1758, 1759 (nordöstlicher Teil), 1757, 1757/1 und 1757/2 sowie westlich der Ludwig-Dill-Straße auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1704 und 1760 ist gegeben.

Generell widerspricht die Ausweitung des Baurechts den im gültigen Flächennutzungsplan dokumentierten bisherigen städtebaulichen Zielen. Mit dem Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich dieser Satzung wird jedoch auf die Tatsache reagiert, dass die früher dargestellte Grünfläche westlich der Ludwig-Dill-Straße heute als Mischgebiet bereits bebaut ist und die Restgrünflächen im Geltungsbereich keine sinnvolle Ordnung mehr erkennen lassen.

Planung

Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog von Bebauungsplänen sollen weitgehend vermieden werden. Die Zulässigkeitsmerkmale im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, ergeben sich aus der Prägung durch die vorhandene bauliche Nutzung. Die Satzung soll nicht die Funktion eines Bebauungsplans übernehmen.

Lediglich die Freihaltung und Begrünung eines 5 m breiten Streifens an der Südostgrenze des Geltungsbereichs wird durch textliche Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Übergang zur südöstlich angrenzenden Grünfläche zu gestalten.

Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die verkehrsreiche Ludwig-Dill-Straße sind aufgrund der Zunahme des Individualverkehrs durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch) sind nur mehr im Süden des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Flurnummern 1759 und 1759/1 zu erwarten. Die restlichen Teile des Geltungsbereichs sind bereits umfänglich bebaut und versiegelt.

Für den südlichen Bereich erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Bewertung der Schutzgüter und eine Berechnung der Beeinträchtigungsintensität. Die Berechnungen der Landschaftsarchitekten Wartner & Zeitler, Landshut, vom Juni 2009 haben eine erforderliche Fläche zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft von 796 m² ergeben (Anlagen 1 und 2).

Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau würde ein Ausgleich auf dem Baugrundstück wegen der intensiven Nutzung als Wohngarten den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht entsprechen. Der Eingriff wird deshalb über das Ökokonto der Stadt Dachau ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf einem von der Stadt Dachau bereitgestellten Grundstück durchgeführt.

Im städtebaulichen Vertrag, der ohnehin wegen der Übernahme der Kosten für die Satzung geschlossen wird, sind auch die konkreten Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln.

Dachau, den 16.06.2009

Planfertiger



Stadtbauamt Dachau
Abteilung Stadtplanung
/Hochbau/Umweltschutz
5.11/dsa



Legende

- Geltungsbereich
- Gebäude Bestand
- Zufahrten, Stellflächen Bestand
- Unterwuchs: Acer campestre, Acer platanoides, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Fraxinus excelsior, Ligustrum vulgare, Ziersträucher, Höhe 2 - 6 m
- Gehölzbestände mit Gesamteinstufung II
- Nadelbaum Bestand
- markanter Laubbaum Bestand
- Ac pl Acer platanoides - Spitzahorn
- Ac ps Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Be Betula pendula - Birke
- Co Corylus avellana - Hasel
- Fx Fraxinus excelsior - Esche
- Sa Salix alba - Silberweide
- Sc Salix caprea - Salweide

Schutzgut Bewertung / Kategorie gem. Eingriffsregelung

- Arten und Lebensräume
- Rasen, Grünlandbrache I (oberer Wert)
- standortgemäße Laubgehölzbestände älter als 10 Jahre II
- Boden
- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Rasen, Gehölze) II
- Wasser
- hoch anstehendes Grundwasser (Mittelwasserkote ca. 2 m unter GOK) III
- Luft und Klima
- Baulücken in verdichtet bebautem Umland I (oberer Wert)
- Landschaftsbild
- bisherige Stadtbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen III

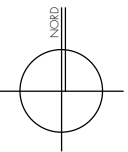
- I Gesamteinstufung: Kategorie I
- II Gesamteinstufung: Kategorie II
- Bewertungsstufe gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ausgabe Jan. 2003

Baumbestandsliste Datum: 03.05.2009

nicht im Geltungsbereich													
Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Baumart	Fx	Co	Fx	Fx	Co	Co	Fx	Acpl	Acps	Be	Acps	Sc	Sa
Höhe (m)	10	8	12	12	7	7	20	14	8	12	15	10	18
Stammumfang (cm)	250	-	80 35 71	90	-	-	72 90 102 72 113	37	40	75	83	97	137
Kronendurchmesser (m)	8	8	8	7	12	8	10	7	4	-	8	5	6
Schäden - Fuß													
- Stamm			X										
- Totholz			X							X			
Sanierung notwendig													
Bewertung - erhaltenswert	X	X	X	X	X	X	X				X		
- verpflanzbar													
- nicht erhaltenswert									X	X		X	
- geschützt nach Baumschutzverordnung													
sonstige Bemerkungen	Efeu am Stamm	mehrstämmig	Stoßkassenschläge, Stamm in 3m Höhe abgeschnitten	mehrstämmig	mehrstämmig	5 - stämmig		schiefwüchsig nach W				schiefwüchsig nach SW	

Baumbestandsliste Datum: 03.05.2009

Nr.	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23			
Baumart	Fx	Be	Acpl	Be	Be	Be	Acpl	Be	Acpl	Co			
Höhe (m)	8	20	5	13	15	15	13	15	8	4			
Stammumfang (cm)	63	100	41	90	120	130	77	110	65	-			
Kronendurchmesser (m)	3	7	5	5	5	5	4	5	6	5			
Schäden - Fuß													
- Stamm													
- Totholz													
Sanierung notwendig													
Bewertung - erhaltenswert	X	X	X	X	X	X		X	X	X			
- verpflanzbar													
- nicht erhaltenswert							X						
- geschützt nach Baumschutzverordnung													
sonstige Bemerkungen							Sabelfuß, Krone einseitig				mehrstämmig		



Landschaftsarchitekt

Einbeziehungssatzung E -003 Ludwig-Dill-Straße 78
Flur-Nr. 1757/1 und 1759, Stadt Dachau
Landschaftspflegerische Begleitplanung

Planinhalt Bestand
Plannummer B 1000
Datum Juni 2009
Maßstab 1 : 1.000
Auftraggeber Stadt Dachau
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Wartner & Zeitzler Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Partnerschaft
Helmut Wartner und Rupert Zeitzler
Bismarckplatz 18, 84034 Landshut
Telefon 0871/ 23566
Telefax 0871/ 89006
landshut@wartner-zeitzler.de
Rachelstraße 10, 94447 Plattling
Telefon 09931/ 6889
Telefax 09931/ 6966
plattling@wartner-zeitzler.de
www.wartner-zeitzler.de



Unterwuchs: Acer campestre, Acer platanoides, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Fraxinus excelsior, Ligustrum vulgare, Ziersträucher, Höhe 2 - 6 m



Gehölzbestände mit Gesamteinstufung II



Nadelbaum Bestand



markanter Laubbaum Bestand

Legende



Geltungsbereich



Gebäude Bestand



versiegelte Flächen Bestand

Eingriff

Beeinträchtigungsintensität
Typ A I, GRZ > 0,35

Einstufung der Eingriffsschwere
Faktor 0,3

Ausgleichserfordernis



1.097 m²

x Faktor 0,3 =

329 m²

Beeinträchtigungsintensität
Typ A II, GRZ > 0,35

Faktor 0,8



584 m²

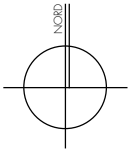
x Faktor 0,8 =

467 m²

Gesamtausgleichserfordernis

796 m²

Der erforderliche Ausgleich wird vom Ökokonto der Stadt Dachau abgebucht.



Landschaftsarchitekt

Einbeziehungssatzung E -003 Ludwig-Dill-Straße 78
Flur-Nr. 1757/1 und 1759, Stadt Dachau
Landschaftspflegerische Begleitplanung

Planinhalt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Beeinträchtigungsintensität
Ausgleichsmaßnahmen

Plannummer E1000

Datum Juni 2009

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber Stadt Dachau
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau

Wartner & Zeitzler Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Partnerschaft
Helmut Wartner und Rupert Zeitzler
Bismarckplatz 18, 84034 Landshut
Telefon 0871/ 23566
Telefax 0871/ 89006
landshut@wartner-zeitzler.de
Rachelstraße 10, 94447 Plattling
Telefon 09931/ 6889
Telefax 09931/ 6966
plattling@wartner-zeitzler.de
www.wartner-zeitzler.de